

# Huisvesting van buitenlandse uitzendkrachten

*Arnout Scholten en Julietta Blom\**

## Inleiding

Er is een toenemende stroom buitenlandse werknemers, die niet permanent in Nederland werkt en woont, maar tijdelijk via een uitzendbureau aan de slag willen. Het betreft veelal Polen, Grieken en Portugezen. Deze buitenlandse uitzendkrachten krijgen in Nederland aparte arbeidsvoorwaarden, die rekening houden met het feit dat zij slechts voor een korte periode werken. Hierover hebben de uitzendbureaus, die samenwerken in de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) en de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU) aparte afspraken gemaakt. Zo is onder meer afgesproken dat het uitzendbureau betaalbare woonruimte aan de buitenlandse arbeidskrachten ter beschikking stelt. Daarbij spelen verscheidene huurrechtelijke vragen, die hieronder worden behandeld.

## De contractuele relaties

Over het algemeen zal het uitzendbureau de huisvesting aanhuren ten behoeve van de buitenlandse uitzendkrachten. De door het uitzendbureau aangehuurde huisvesting is zeer uiteenlopend, van vakantiehuysjes tot prefab-woonunits, gemaakt van omgebouwde zeecontainers. Deze huisvesting wordt aan de individuele uitzendkrachten ter beschikking gesteld, al dan niet tegen een reële of symbolische vergoeding.

De vraag rijst op welke wijze deze overeenkomsten tussen (i) het uitzendbureau en de aanbieder van de tijdelijke huisvesting en (ii) de overeenkomst tussen het uitzendbureau en de individuele uitzendkrachten moeten worden gekwalificeerd? Is er sprake van huurovereenkomsten en zo ja: welke huurregime is van toepassing? De tweede kwalificatie is niet alleen van belang voor wat betreft de duur of beëindigingsbescherming, maar kan ook fiscale consequenties hebben.

## De overeenkomst tussen het uitzendbureau en de aanbieder van huisvesting

Over het algemeen zullen partijen de overeenkomst, waarbij aan het uitzendbureau een complex woningen of slaappleatsen ter beschikking wordt gesteld, (willen) kwalificeren/bestemmen als 230a-bedrijfsruimte, en niet als 232-woonruimte. Immers, niet centraal staat het verschaffen van woongenot aan het uitzendbureau, maar de bedrijfsmatige exploitatie/onderverhuur door het uitzendbureau aan zijn buitenlandse uitzendkrachten. De bestemming tot 230a-bedrijfsruimte zal bovendien veelal tegemoet komen aan de door de verhuurder gewenste flexibiliteit bij eventuele huurprijswijziging of beëindiging van de huurovereenkomst, en de (door beide partijen gewenste) mogelijkheid tot BTW-belaste verhuur.

Tegen de achtergrond van (oudere) Hoge Raad jurisprudentie lijken echter de bepalingen ter zake 232-woonruimte van toepassing te zijn op de overeenkomst tussen het uitzendbureau en de aanbieder van de huisvesting.

Zo oordeelde de Hoge Raad reeds in 1972 (HR 16 juni 1972, *NJ* 1972, 503) dat een pand waar de hoofdhuurder niet zelf in woont, doch gebruikt als kamerverhuurbedrijf, vanwege zijn bestemming 'woondoeleinden', zowel in de verhouding verhuurder – hoofdhuurder als wel in de verhouding hoofdhuurder – kamerhuurder, heeft te kwalificeren als een woning waarop de (destijds geldende) Huurwet van toepassing is.

In 1986 kwam de Hoge Raad tot eenzelfde oordeel (HR 20 september 1988 *NJ* 1986, 260) in geval van een (niet commerciële) verhuur door de Vereenigde Doopsgezinde Gemeente Amsterdam van een complex met (onzelfstandige) woningen, het Zonshofje, aan een Stichting, die op haar beurt de woningen 'kamersgewijs' verhuurde. Volgens de Hoge Raad zou het onaanvaardbaar zijn dat op de hoofdhuurovereenkomst en de onderhuurovereenkomst een verschillend regime van toepassing zou zijn.<sup>1</sup> Daarbij speelt wellicht ook indirect het belang van de bescherming van de (onder)huurder een rol. Een deel van de wettelijke bescherming van de onderhuurder is gelegen in de promotieregel van art. 7:269 BW, de opvolger van art. 7A:1623k BW (oud). Voor de toepassing van dit artikel is vereist dat zowel de *hoofd-* als de *onderhuurovereenkomst* betrekking hebben op 232-woonruimte (HR 29 oktober 1982, *NJ* 1983, 213 en HR 28 januari 1994, *NJ* 1994, 421). De onderhuurder heeft dus bepaald belang bij de kwalificatie van de huurovereenkomst als 232-woonruimte. Tot zover de kwalificatie van

\* Mr. A. Scholten en mw. mr. E.J. Blom zijn beiden advocaat bij DLA Piper Nederland N.V. te Amsterdam. Met dank aan mr. R.J. van der Ham, die eveneens werkzaam is als advocaat bij DLA Piper Nederland N.V.

1. In een arrest van 17 mei 1974 (*NJ* 1975, 238) oordeelde de Hoge Raad dat, op de huurovereenkomst waarbij de Staat een pand in Den Haag had aangehuurd ten behoeve van de huisvesting van militairen, niet de woonruimtebepalingen van toepassing waren, ook al waren partijen expliciet overeengekomen dat er sprake was van huur van woonruimte. Dit arrest lijkt op het eerste gezicht in strijd met het eerder genoemde arrest van 16 juni 1972 (*NJ* 1972, 503). De verschillende uitkomst laat zich echter verklaren door de specifieke bestemming van het gehuurde ten behoeve van de openbare dienst, alsmede het specifieke gebruik ten behoeve van de huisvesting van (vrouwelijke) MAVRA-militairen, dat niet althans niet zonder meer als gebruik als woonruimte kan worden aangemerkt.

de hoofdhuurovereenkomst. Hoe zit het met de onderhuurovereenkomst?

### De overeenkomst met de uitzendkracht

Er is sprake van een huurovereenkomst tussen het uitzendbureau en de uitzendkracht, indien een bepaalde ruimte ter beschikking wordt gesteld tegen betaling van een vergoeding (de huurprijs). Hieronder zal met name worden ingegaan op complicaties ten aanzien van het vereiste van de betaling van een huurprijs. Mocht het zo zijn dat de uitzendkracht geen recht heeft op een vaste slaapplek, maar dat iedere dag of regelmatig een andere slaapplek wordt toegewezen, dan is verdedigbaar dat in het geheel geen sprake is van een huurovereenkomst in de zin van art. 7:201 BW. In dat geval wordt immers niet voldaan aan het bepaalbaarheidsvereiste dat een *specifieke* zaak of gedeelte daarvan in gebruik dient te worden gegeven. Zie in dit verband bijvoorbeeld HR 9 maart 1964, NJ 1964, 215.

Voor het bestaan van een huurovereenkomst is niet van belang of de ruimte die ter beschikking wordt gesteld door meerdere uitzendkrachten wordt gedeeld. Zie in dit verband ook het arrest van de Hoge Raad van 15 maart 1974 (NJ 1974, 393, *het Gastarbeiderpensioen*).

In de praktijk zal niet altijd duidelijk zijn of er voor de woonruimte een tegenprestatie wordt voldaan en wat deze tegenprestatie inhoudt. Indien expliciet een bedrag voor de woonruimte in mindering wordt gebracht op het loon, zal veelal worden geconcludeerd dat een tegenprestatie wordt verricht. Echter, in voorkomende gevallen zal de woonruimte om niet ter beschikking worden gesteld in de vorm van loon in natura. In dat geval zou betoogd kunnen worden dat er géén huur wordt betaald en dat dus ook geen sprake is van een huurovereenkomst. Echter, aangezien het in dat geval aannemelijk is dat het reële loon hoger was geweest indien geen woonruimte aan de uitzendkracht ter beschikking zou zijn gesteld, kan tevens betoogd worden dat de uitzendkracht via een omweg toch voor de woonruimte betaalt.

### Mag een vergoeding voor de woonruimte in mindering worden gebracht op het loon?

Mag een vergoeding voor de woonruimte wel in mindering worden gebracht op het loon van de uitzendkrachten? Het wettelijke uitgangspunt is immers dat bedingen waarbij de werkgever een deel van het loon inhoudt nietig zijn (art. 7:631 BW). Hierop bestaan echter enkele uitzonderingen. De werkgever mag een aantal in de wet omschreven verderingen met het loon verrekenen, zoals de door werknemer aan werkgever verschuldigde schadevergoeding (art. 7:632 lid 1 sub a BW); eventueel door werknemer verschuldigde boetes (art. 7:632 lid 1 sub b BW); verstrekte voorschotten op het loon (art. 7:632 lid 1 sub c BW); te veel betaald loon (art. 7:632 lid 1 sub d BW) alsmede de huurprijs van een woning of een andere ruimte voor zover die bij schriftelijke overeenkomst door werkgever aan werknemer is verhuurd (art. 7:632 lid 1 sub e BW). Het is dus mogelijk om op het loon van de uitzendkrachten een bedrag in mindering te brengen ter vergoeding van de ter beschikking gestelde

woonruimte. Daarbij geldt echter wel de beperking dat de verhuur geschiedt bij een schriftelijke (huur)overeenkomst.

Daarnaast geldt de beperking gesteld in art. 7:632 lid 2 BW: de verrekening heeft geen plaats op het deel van het loon waarop een beslag onder de werkgever niet geldig zou zijn. Met andere woorden, de verrekeningsbevoegdheid is beperkt tot het loon dat niet onder de beslagvrije voet (per 1 juli 2007 – voor een meerderjarige alleenstaande met een maandinkomen van € 872,34 – € 785,11 per maand) valt.

### Eindigt de huurovereenkomst bij het eindigen van de uitzendrelatie?

Aangenomen dat sprake is van een huurovereenkomst, rijst de vraag of de uitzendkracht de woning dient te ontruimen na beëindiging van zijn werkzaamheden via het uitzendbureau. Dat lijkt strikt genomen niet het geval te zijn. In feite wordt aan de uitzendkracht een oneigenlijke dienstwoning ter beschikking gesteld. Bewoning zal veelal niet noodzakelijk zijn in verband met de uitoefening/uitvoering van de werkzaamheden van de uitzendkracht. Het uitzendbureau maakt de baan aantrekkelijker door tegelijkertijd de woning aan te bieden, maar noodzakelijk is de bewoning van de uitzendkracht niet in het kader van de functie-uitoefening. De uitzendkrachten zouden ook elders gehuisvest kunnen worden of zelf voor huisvesting kunnen zorgdragen. Het einde van de uitzendrelatie betekent dan ook niet dat de huurovereenkomst tussen de uitzendkracht en het uitzendbureau eindigt.

### Huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

Vervolgens is van belang welke huurrechtbescherming de uitzendkrachten genieten bij het einde van de uitzendrelatie (aangenomen dat er sprake is van een oneigenlijke dienstwoning). In uitgangspunt zijn de wettelijke (dwingendrechtelijke) woonruimte bepalingen integraal van toepassing, welke de huurder in sterke mate beschermen.

Op dit uitgangspunt bestaat, voor zover thans van belang, een belangrijke uitzondering: de huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. De huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur is bedoeld voor de tijdelijke huur van bijvoorbeeld vakantiewoningen of wisselwoningen. Het betreft gevallen waarin een beroep op huurbescherming onaanvaardbaar is. Of van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur sprake is, hangt af van de omstandigheden van het geval. Belangrijke omstandigheden zijn de duur van de overeenkomst, het specifieke doel waarvoor de ruimte ter beschikking wordt gesteld en de aard van het gebruik van de woning (vakantie, wisselwoning, verpleging, etc.). In het onderhavige geval lijkt verdedigbaar dat sprake is van een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur. De ruimte wordt immers slechts ter beschikking gesteld voor de duur van de *van meet af aan tijdelijk bedoelde uitzendrelatie*. Geheel duidelijk is dit echter niet.

Tevens is denkbaar dat een beroep op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (art. 6:248 BW). Dit zal sterk afhangen van de

specifieke feiten en omstandigheden van het geval, zodat hierop niet verder zal worden ingegaan.

### **Conclusie**

Bij de terbeschikkingstelling van woonruimte aan een uitzendkracht is veelal sprake van twee overeenkomsten. Op de overeenkomst tussen het uitzendbureau en de aanbieder van woonruimte zullen, in weerwil van eventuele contractuele bepalingen, de bepalingen van art. 7:232 BW van toepassing zijn. Of deze bepalingen ook van toepassing zijn op de overeenkomst tussen het uitzendbureau en de individuele uitzendkracht zal veelal afhangen van de vraag of de uitzendkracht een vergoeding betaalt voor het gebruik van de woonruimte. Aanspraken van de uitzendkracht op huurbescherming aan het einde van de uitzendrelatie lijken weinig sterk.